

Einwendungen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2030 Stadt Aachen

28.07.2014

Teil 1: Allgemeines Modul

A) Allgemeiner Vorgang gesamter FNP 2030 Aachen

B) Allgemeine formale Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP 2030 Aachen

1. Verfahrenszeitpunkt frühzeitige Bürgerbeteiligung
2. Plandarstellungen
3. Transparenz
4. Rechtliche Verbindlichkeiten

C) Allgemeine inhaltliche Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP 2030 Aachen

1. Flächennutzungsplan <>Flächenentwicklungsplan
2. Entwurf Landesentwicklungsplan (LEP) <> Flächennutzungsplan (FNP) 2030 Aachen
3. Bevölkerungsentwicklung
4. Wohnungsbedarf
5. Planungsumfang
6. Wirtschaftlichkeit
7. Gutachtengrundlagen
8. Allgemeine Transparenz

A) Allgemeiner Vorgang

Der Rat der Stadt Aachen hat im Juni 2008 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit vorgeschaltetem Masterplan 2030 incl. Beauftragung eines externen Büros beauftragt. Im März 2011 wurde dann das Büro BKR mit der Erarbeitung des Masterplans 2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen beauftragt. Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen hat die Stadt Aachen am 23.06.2014 die nach dem Raumordnungsgesetz erforderliche, frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierzu fand die Einführungsveranstaltung zur Vorstellung des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen im Ballsaal des alten Kurhauses statt. Danach hat die Stadt Aachen innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sogenannte „Sprechstunden“ zum neuen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen in den Stadtbezirken und am 03.07.2014 für den Bereich Richterich im Schloss Schönau durchgeführt. Damit ist der Verfahrensschritt: „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ abgeschlossen. Nach der Abwägung der Eingaben, die bis zum 01.08.2014 erfolgt sein müssen, erfolgt die Offenlage zur Genehmigung durch die Stadt Aachen und die Bezirksregierung Köln.

Ablaufplan FNP 2030 der Stadt Aachen:

- Juni 2008 Auftrag an die Verwaltung zur Erstellung eines Masterplans und eines neuen Flächennutzungsplans 2030.

- März 2008 Beauftragung von BKR mit der Erarbeitung des Masterplans 2030 und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen.
- Juni 2014 „**Frühzeitige**“ Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen.

Das Verfahren wird vom Büro BKR und MitarbeiterInnen der Stadtverwaltung Aachen durchgeführt.

B) Allgemeine formale Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP 2030 Aachen

1. Verfahrenszeitpunkt frühzeitige Bürgerbeteiligung

Wie schon mehrfach bei den Veranstaltungsterminen und in der Presse zum Ausdruck gebracht wurde, **sind sowohl die Veranstaltungstermine als auch der Auslagezeitpunkt mehr oder weniger in den Sommerferien von Nordrhein Westfalen und damit äußerst bürgerunfreundlich gewählt.**

Zudem ist es für die Bürger sehr schwer zu einer so umfassenden Planung, die von vielen Bearbeiterinnen und Bearbeitern über nunmehr sechs Jahre erstellt worden ist, in nur sechs Wochen Stellung zu nehmen.

2. Plandarstellung

In den Unterlagen zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (verteilte vierseitige Broschüre) sind die bereits parallel laufenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen optisch nicht von den beabsichtigten aber noch nicht in einem Verfahren befindlichen Planungsflächen zu unterscheiden. Gleichermäßen zeigt der Vorentwurf keine Unterschiede zwischen dem Bestand und den umzuwidmenden Flächen, wodurch suggeriert wird, dass diese bereits umgewidmet wären. Die Darstellung kann erst nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln als Bestand dargestellt werden.

Wir fordern, dass im Vorentwurf und im Entwurf die ausgewiesenen, die im Änderungsverfahren befindlichen und die angedachten Flächen durch unterschiedliche Signaturen leichter unterscheidbar und damit für den normalen Bürger erkennbar gemacht werden.

3. Transparenz

Im Ratsinformationssystem fehlen unter der in den Flyern angegebenen Web-Seite die bisher als Grundlage dienenden Dokumente wie das Empirica/Quaestio-Gutachten 2008/9 sowie Verweise auf die Unterlagen der einzelnen betroffenen Flächen und deren detaillierte Pläne und Dokumente. Es ist auch uns bewusst, dass sich ein so umfassendes Projekt nicht in ein paar einzelnen Links darstellen lässt, jedoch fehlt nach unserer Meinung eine Übersicht bzw. Anleitung, wie die Bürgerinnen sich innerhalb des Ratsinformationssystems bewegen müssen, um an alle Informationen über das gesamte Plangebiet, die Bezirksgebiete und letztend-

lich die „Prüfflächen“ vor Ihrer Haustüre zu gelangen. **Ein Flussdiagramm mit Verweis auf die einzelnen Planungs-“Cluster“ mit Angabe wichtiger Sprungadressen oder direkte Verlinkungen wären hier sicherlich hilfreich.**

Dies ist umso erforderlicher, da die umfangreichen Unterlagen, der sich bereits in den Änderungsverfahren befindlichen und damit parallel laufenden Verfahren, bei der jetzigen, frühzeitigen Bürgeranhörung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen, nicht mehr in der Stadtverwaltung und in den Bezirken ausliegen.

Daneben erfolgen im Ratssystem z.B. bei den Tagesordnungspunkten von Sitzungen etc. laufende Änderungen, ohne dass diese nachvollziehbar sind, weil den ins Ratsinfosystem eingestellten Beiträgen oft die für alle nachvollziehbaren Erstellungs- und auch Änderungsdaten fehlen, so dass man im Nachhinein Änderungen nicht mehr nachvollziehen bzw. überprüfen kann.

Wir fordern, dass in allen Dateien im Ratsinformationssystem mit rechtlichen, organisatorischen und planerischen Inhalten, wie in jedem Plansiegel bei einer Bauausführungsplanung, Erstellung und auch alle Korrekturen mit Art, Inhalt, Datum und Verfasser aufgeführt werden. Das sollte digital auch im Ratsinfosystem und auch in allen öffentlichen Unterlagen möglich sein.

4. Rechtliche Verbindlichkeiten

Für viele der als Prüfflächen ausgewiesenen Bereiche laufen derzeit schon Änderungsverfahren parallel zur jetzigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen. Einerseits ist es sinnvoll Karteileichen, wie z.B. das Gewerbegebiet Richtericher Dell aus dem Flächennutzungsplan 1980 endgültig zu löschen, andererseits geht aber die Neuaufstellung einen Schritt weiter, indem neue Flächen in dieses Verfahren aufgenommen werden, die bisher noch nicht kommuniziert worden sind. Diese Flächen könnten mit diesem Mammutverfahren quasi nebenbei umgewidmet werden, ohne dass sie in einem intensiven und übersichtlichen Änderungsverfahren geprüft werden können.

Aus unserer Sicht laufen hier mehrere Verfahren zu ein und demselben Objektbereich parallel und in Konkurrenz zueinander, was unserer Meinung nach nicht sein darf.

Wir fordern eine gesonderte Darstellung zwischen Bestand, Bereich laufender Verfahren und neuer Prüfflächen, damit diese nicht „stillschweigend“ durch das parallel laufende Gesamtverfahren umgewidmet werden können.

Zudem fordern wir eine rechtsverbindliche Aussage, welches Verfahren, d.h. einzelnes Änderungsverfahren zu FNP 1980 oder Gesamtverfahren FNP 2030 rechtlich maßgeblich für die Umwidmung ist.

Hier muss rechtsverbindlich entschieden werden, welches Verfahren maßgeblich ist und welches Verfahren die Ergebnisse des anderen Verfahrens nur nachrichtlich übernimmt, wie es beispielsweise bei wasserwirtschaftlichen Verfahren (z.B. Amstelbach) und bei Planfeststellungsverfahren der Fall ist.

Aus unserer Sicht können Flächen, für die bereits Änderungsverfahren laufen, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen nur nachrichtlich und unter Vorbehalt der Genehmigung verzeichnet werden, wenn diese Einzelverfahren noch nicht abgeschlossen und von der Bezirksregierung genehmigt worden sind. Mündliche Zusicherungen, dass die Einzelverfahren wohl schneller abgeschlossen seien als das Neuaufstellungsverfahren des FNP 2030 AC akzeptieren wir nicht als rechtsverbindlich und lehnen sie daher strikt ab. Wir wollen die Rechtsverbindlichkeit genannt bekommen und nicht an irgendetwas Glauben bzw. auf irgendetwas Vertrauen müssen. Im Bereich der Richtericher Dell hat z.B. für das Änderungsverfahren Nr. 131 zum Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen noch keine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden, so dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen dieses anlaufende Verfahren bereits überholt hat. Sollte hier die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 als allein rechtsverbindlich erklärt werden, dann wäre das ein Schildbürgerstreich zur Umschiffung der Interessen von BürgerInnen.

Zur rechtlichen Wertigkeit der einzelnen Verfahren untereinander fordern wir umgehend eine rechtsverbindliche und von der Bezirksregierung Köln und dem Land Nordrhein Westfalen bestätigte Aussage ein.

C) Allgemeine inhaltliche Einsprüche, Anregungen und Forderungen zur Neuaufstellung des FNP 2030 Aachen

1. Flächennutzungsplan <>Flächenentwicklungsplan

Die derzeitige Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen ist, wie schon aus dem Titel zu entnehmen ist, eigentlich ein getarnter Flächenentwicklungsplan zur Verwirklichung der Wunschvorstellungen des Rates und der Stadtverwaltung. Der alte Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen hat in seinem Titel keine zukunftsweisenden Ambitionen gehabt, sondern den Stand der damaligen Situation im Jahre 1980 zur Flächennutzung dargestellt, was auch die Aufgabe eines Flächennutzungsplans ist.. Die danach erfolgten Änderungen sind ein ganz natürlicher Vorgang und können durch heutige, digitale Verfahren leichter und aktueller bewerkstelligt werden, vorausgesetzt die einzelnen Änderungsverfahren sind durchgeführt und die Beschlüsse genehmigt worden.

Es ist eine Illusion, wenn angenommen wird, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bis 2030 keine Änderungsverfahren mehr erfordern würde. Die Neuaufstellung ist jedoch gut geeignet, um „Kartelleichen“ zu beseitigen.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch u.E. nicht als Werkzeug zur Planung und Entwicklung zukünftiger Nutzungen zu gebrauchen, auch wenn dies sehr verführerisch erscheint. Erst recht nicht, wenn dadurch mehrere parallele und damit konkurrierende Verfahren zu denselben Flächen anhängig sind. Ein Flächennutzungsplan soll die tatsächliche Nutzung der Flächen nach ggf. erfolgter Umwidmung zeigen. In den Änderungsverfahren werden die geplan-

ten Umwidmungen beantragt, die erst nach Genehmigung zur tatsächlichen Nutzung werden und erst danach in den aktuellen, digitalen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen übernommen werden.

Auch der Masterplan hatte diese kühne, zukunftsweisende Bezeichnung 2030, die suggerierte, dass die Inhalte bis 2030 zu verwirklichen sein, was sich aber schon beim Leitprojekt Campusbahn als Makulatur herausstellte. Weitere Leitprojekte bröckeln bereits wie die angepriesene und teure Klimaschutzmodellsiedlung Richtericher Dell. Insofern ist die Bezeichnung 2030 nicht mehr relevant, ja sogar irreführend. Da der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aachen auf den Masterplan Aachen*2030 aufbauen sollte, trifft diese Verfallserscheinung auch auf diesen zu.

Eine einfache, digitale Planbereinigung wäre der eigentlich erforderliche und auch ausreichende Vorgang für einen Flächennutzungsplan (ggf. 2014)! Die Jahreszahl kann in Zukunft bei einem digital zu führenden Flächennutzungsplan entfallen, da dieser „täglich“ aktualisiert werden kann. Ähnliches existiert im GIS-System der Städteregion, in dem z.B. Bebauungspläne und andere Pläne auch der Stadt Aachen in einem eigenen Layer abrufbar sind. Auch hier einige ggf. unnötige parallele Entwicklungen, die ggf. in Konkurrenz zueinander stehen. Wir fordern, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Bereinigung von Karteileichen darstellt, aber nicht als Genehmigungswerkzeug ohne Grundlagen entfremdet wird.

2. Entwurf Landesentwicklungsplan (LEP) <> Flächennutzungsplan (FNP) 2030 Aachen

Mehrere grundlegende Vorgaben des schon rechtsverbindlichen Entwurfs des Landesentwicklungsplans NRW werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030 von der Stadt Aachen nicht beachtet bzw. berücksichtigt.

Der Entwurf des neuen LEP soll:

- der Entstehung von Industrie und Gewerbebrachen entgegenwirken.
- **der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich entgegenzuwirken, die hohe infrastrukturelle Erschließungskosten erfordern.**
- **dem krampfhaften Festhalten der Kommunen an nicht funktionierenden Industriegebieten und im Außenbereich geplanten Wohngebieten entgegenwirken.**
- **dem entgegen wirken, dass Kommunen ihre Brachflächen als unerreichbar darstellen, um Außenbereiche neu in Anspruch nehmen zu können.**
- **bewirken, dass die Reaktivierung von Brachflächen zuerst durch Wohnen, dann durch Industrie und zuletzt als Grünflächen zu entwickeln sind.**
- bewirken, dass der Ausschluss der Überplanung von Altlasten nur nach ausführlicher und nachprüfbarer Begründung erfolgen darf.
- **bewirken, dass keine konkurrierenden Planungen stattfinden.**
- **bewirken, dass wertvolle landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben.**

Der Entwurf des neuen LEP fordert:

- **die Aufstellung und spätere Fortführung eines Baulandkatasters in allen Kommunen.**
- **die Anpassung der Landesplanung an die demographische Entwicklung.**
- die Anpassung an die Globalisierung.
- die Anpassung an den Klimawandel.
- **die Neudarstellung von Flächen minimieren (weniger Außenentwicklung).**
- **einen aktuellen Nachweis des Wohnungsneubaubedarfs über:**

1. **Bevölkerungsentwicklung**
2. Entwicklung der Wohnhaushalte
3. Ersatzbedarf
4. Fluktuationsreserve

(besonders auf den FNP zutreffende Passagen sind fett gedruckt; Quelle Dr.-Ing. Ch. Epping –Staatskanzlei Düsseldorf-)

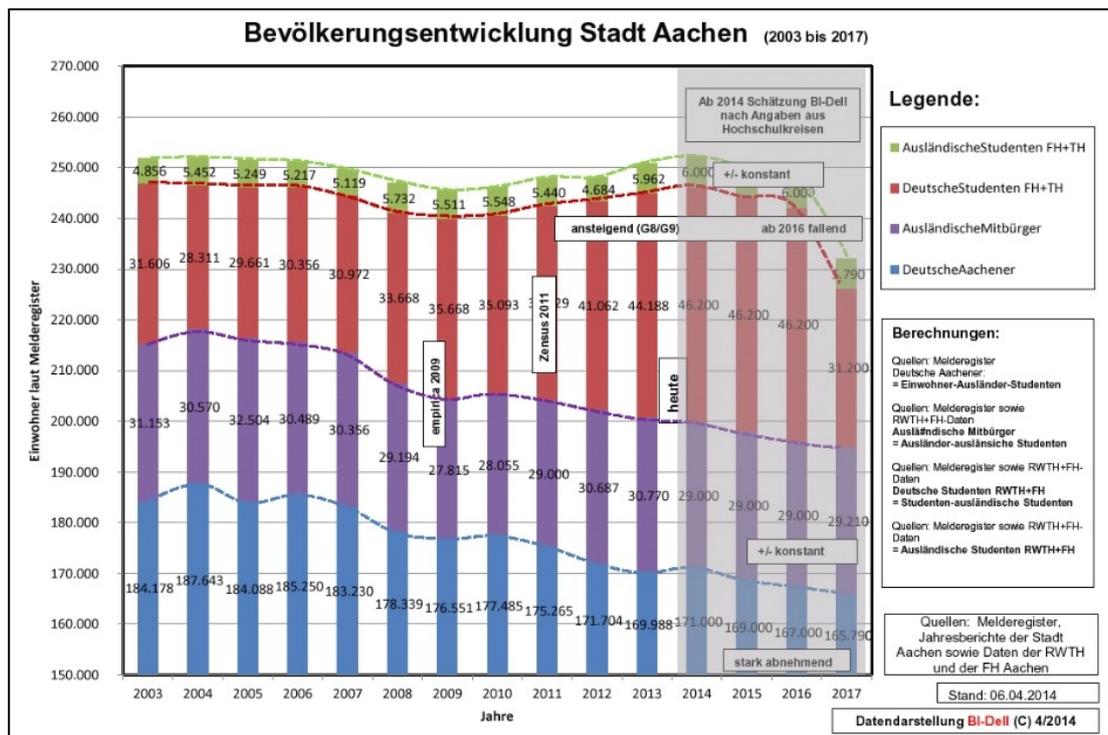
Seit mehr als einem Jahr fordert die BI-Dell den Nachweis des aktuellen Wohnungsneubaubedarfs der Stadt Aachen, den Nachweis der Bevölkerungsentwicklung sowie eine Prognose zu deren weiterer Entwicklung und die Untersuchung und Katalogisierung sämtlicher alternativer Innenentwicklungspotentiale (Baulandkataster) und steht damit im vollen Einklang mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW. Zudem fordert der Entwurf des LEP NRW, wie auch die Bundesregierung, aufgrund des Bevölkerungsrückganges und der hohen Kosten und Folgekosten einer Außenentwicklung, die Rücknahme der Flächenneuanspruchnahmen (~ Flächenverbrauch) im Außenbereich, in NRW sogar für die weitere Zukunft einen Flächennullverbrauch, was aber durch die Stadt Aachen zurzeit bewusst ignoriert wird und im Sinne der Ressourcen- und Umweltschonung in Verantwortung für zukünftige Generationen nicht vertretbar ist. Auch ausgewiesene und beschlossene Ausgleichsflächen für bereits erstellte Bauprojekte (z.B. im Preuswald, an der Vaalser Straße), Natur- und Landschaftsschutzgebiete (z.B. Beverau), wertvollste Ackerböden (z.B. Richtericher Dell) etc. sind vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen auch ohne Nachweis der Dringlichkeit nicht mehr sicher. Konversionsflächen ehemaliger militärischer Nutzung (z.B. Camp Hitfeld -Kasernen und Depots; keine Übungsplätze-) werden nicht saniert und damit nicht vorrangig einer Wohnnutzung zugeführt, sondern zu Wald und Wiesenflächen mit unrentablen Solarparks umgewidmet. Industriebrachen, wie z.B. alte Steinkohlezechen (z.B. Carl Friedrich) und alte Produktionsstandorte bleiben Gewerbestandorte bzw. sollen lokal noch erweitert werden, weil Aachen Gewerbeflächen dringend benötigt. Anscheinend ist der 20 Jahre alte Gewerbepark AVANTIS, auf dem fast alle Flächen auch auf deutscher Seite leer stehen, aus dem politischen und Verwaltungsgedächtnis alzheimerähnlich geschwunden. Scheinbar ist aber Bedarf nicht gleich Bedarf. Auch hier werden keine echten Alternativen gesucht, sondern nur einseitig propagiertes Wunschdenken befriedigt.

Wir fordern hier eine Neubewertung aller Flächen und damit auch von minder genutzten Bestandsflächen (+/- das Baulandkataster) und erst dann die Durchführung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (?2030?) der Stadt Aachen, bevor wertvolle Außenbereiche unwiederbringlich zerstört und erhöhte Erschließungs- und Folgekosten sowie zu erwartende hohe Betreiber-Gebühren generiert werden, die letztendlich die SteuerzahlerInnen tragen müssen.

Da diese Vorgaben des Entwurfs des LEP bis heute nicht erfüllt worden sind, liegt hier ein gravierender Planungsmangel vor, der zum Versagen der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln führen wird; das bedeutet wissentlich gegen eine Wand zu laufen.

3. Bevölkerungsentwicklung

Laut Melderegister der Stadt Aachen bleibt auf den ersten Blick die Bevölkerung von Aachen mehr oder weniger bei ca. 250.000 mit Erstwohnsitz in Aachen gemeldeten Einwohnern konstant. Auf den zweiten Blick offenbart sich aber, dass die Aachener Stammbevölkerung seit 2004 stetig zurückgeht und der derzeitige Gesamtbevölkerungsstand nur von einem kurzzeitigen Zuwachs der Studenten (G8/G9) verursacht wird. Wenn die G8/G9-Jahrgänge die Hochschulen verlassen, wird die Bevölkerung voraussichtlich rapide auf Werte um die 230.000 fallen und sich damit der Zensuszahl 2011 annähern. Diesen Trend des Rückgangs der Stammbevölkerung beklagt bereits das Handwerk, da Ausbildungsstellen für Lehrlinge nicht besetzt werden können, das Bistum Aachen, das immer weniger gläubige Katholiken zählt, die Form des um die Studentenzahlen bereinigten Lebensbaums der Stadt Aachen, bevorstehende Schulschließungen aufgrund von Schülermangel etc.. Die Stadt Aachen geht dagegen weiterhin von Zahlen von vor 2008 aus dem empirica/Quaestio 2008/9 Gutachten aus, die von städtischen Bearbeitern intern selbst schon in Frage gestellt werden. Lediglich der bestehende „politische“ Auftrag muss, auf Nachfrage in der Sprechstunde Richterlich, weiterhin erfüllt werden, was an Kadavergehorsam erinnert, eigentlich jedoch einen Systemmangel darstellt, da ein konsequentes und kritisches Kosten- und Bedarfs-Monitoring fehlt.



© BI-Dell

Wir fordern als Grundlage für die weiteren Planungen die qualitative Auswertung des Melderegisters, wie wir sie in dem vorstehenden Diagramm durchgeführt haben. Zudem fordern wir nachprüfbar Nachweise um ein entsprechendes Umdenken und angepasstes Handeln zu bewirken, damit die Planungen in Aachen wieder auf gesunde Füße gestellt werden können und keine weiteren Luftnummern wie AVANTIS oder der

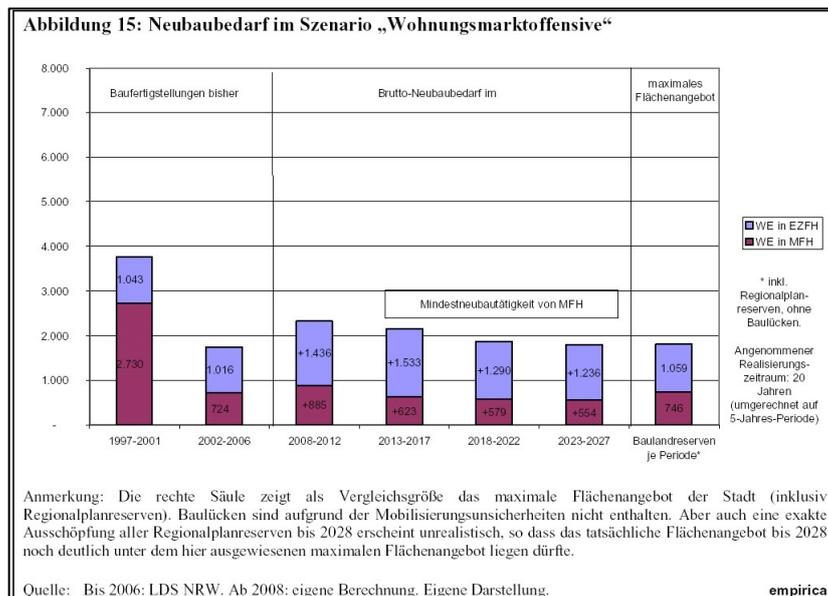
neue Tivoli produziert werden. Große und kostenintensive Entwicklungen sollten erst nach Bürger- bzw. Ratsentscheiden beschlossen werden.

4. Wohnungsbedarf

Laut IT.NRW wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und auch in NRW schon bis 2030 merklich abnehmen. Nach einer über 4 Jahre alten Statistik von IT.NRW beträgt der erwartete Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung in Aachen bis 2030 nur 0,7 % inklusive der Studenten von G8/G9, wie das vorstehende Diagramm zeigt (Herzogenrath: -1,7, Köln: +10,4%, Bonn: + 11,5% (Aachener Zeitung vom 30.11.2012)). Gleichwohl gibt es kurzzeitige Verschiebungen in der Altersstruktur und der Anzahl der 1 bzw. 2 bzw. Mehrpersonenhaushalte. Aber auch hier wird insgesamt ein Rückgang in NRW ab 2025 erwartet.

Wenn ältere Menschen im angeblich vergreisenden Richterich (Aachener Nachrichten 10.01.2013) sich für das in der Nachbarschaft liegende Neubaugebiet interessieren, so wäre das später ein Umzug und kein Neuzuzug. Ähnliches passiert derzeit mit Instituten der RWTH Aachen, die aus der Enge der Stadt zum Campus Melaten ziehen, was auch keinen Neuzuzug von außerhalb darstellt.

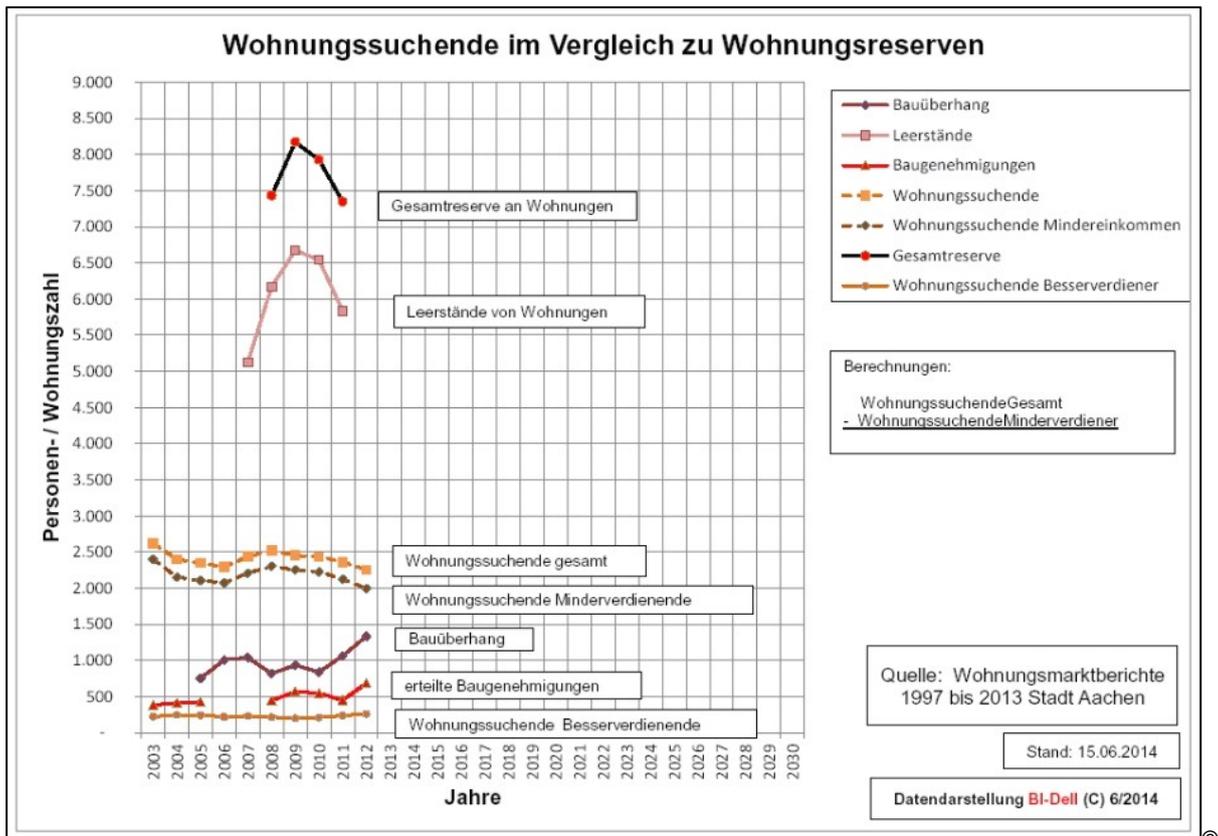
Der dargestellte Bedarf an weiteren Neubaugebieten auf der grünen Wiese mit weiterem aus unserer Sicht übermäßigem Flächenfraß wird bezweifelt. Vorrang muss hier die Umwandlung von Wohnungsbestand in geeignete, ggf. barrierefreie sowie angemessene, kleinere Wohneinheiten haben. Eine Abstimmung der Bedarfsflächen für die Neuausweisung von Bauflächen sowohl regional in der Städteregion als auch überregional in der Euregio ist dringend geboten. Die Stadt Aachen leitet einen Bedarf von etwas über 8.000 Wohneinheiten nicht aus einer aktuellen Marktanalyse oder einem Wohnungsmonitoring sondern aus einer inzwischen veralteten Unterlage, dem empirica/Quaestio-Gutachten 2008/9 ab. Allein aufgrund dieses Gutachtens hat die Stadt Aachen vor mehreren Jahren die sogenannte „Wohnungsmarktoffensive“ als verbindliches Entwicklungsprogramm für die Stadt Aachen beschlossen.



Von 2008 bis 2027 sind hiernach ca. 8.136 Wohneinheiten neu zu bauen. Da die Stadt Aachen schon mehrfach auf ihre Leistungen im Wohnungsbau gemäß der Vorgabe der Wohnungsmarktoffensive hingewiesen hat, ist davon auszugehen, dass bis 2014 schon ca. 3.180 Wohneinheiten neu erstellt worden sind. Die Stadt selber benennt weiterhin den Bedarf von ca. 8.000 Wohneinheiten und weist nur darauf hin, dass der seit 2008 erstellte Teil davon abzuziehen ist, was aber bisher von der Stadt Aachen noch nicht erfolgt ist.

Vor dem obigen Hintergrund verbleiben innerhalb der „Wohnungsmarktoffensive“ nur noch ca. 4.900 Wohneinheiten, die von der Aktualisierung jedoch erst einmal als weiterer Bedarf nachgewiesen werden müssen. Das Gutachten steht zurzeit noch aus.

In diesem Zusammenhang ist die Betrachtung des derzeitigen letzten Wohnungsmarktberichtes in Verbindung mit den Wohnungsmarktberichten der Vorjahre von Bedeutung. Aus dieser Unterlage ist jedenfalls nicht der in der Presse und von der Stadt Aachen immer wieder betonte Druck auf den Wohnungsmarkt zu erkennen. Dieser angebliche Druck wird, wie zuvor beschrieben, aus den Forderungen des empirica/Quaestio-Gutachtens 2008/9 abgeleitet, das derzeit aber aktualisiert wird, weil die Grundannahmen heute (2013/14) nicht mehr zutreffend sind.



Etwa 7.400 Wohnungen Gesamtreserve stehen ca. 2.300 Wohnungssuchende gegenüber, woraus sich kein exzessiver Druck auf den Wohnungsmarkt herleiten lässt. Damit wäre der Rest von 4.900 Wohneinheiten eigentlich schon abgedeckt und ein weiterer Neubau würde

zu einer Immobilienblase führen, so dass die heute erstellten Häuser und Wohnungen in ein bis zwei Jahren nicht mehr zu verkaufen sind.

Daher fordern wir von der Stadt endlich belastbare, nachprüfbar und plausible Nachweise zum seit Jahren behaupteten Wohnungsneubaubedarf. Wenn der Bauwille von privaten Investoren, wie im Bereich der ehemaligen Grube Carl Friedrich, nachgewiesenermaßen über Jahrzehnte von der Stadt Aachen abgelehnt wird, dann kann kein hoher Neubaubedarf bestehen.

5. Planungsumfang

Die Stadt geht nach Angaben der Stadtvertreter in der Sprechstunde Richterich weiterhin aufgrund des empirica/Quaestio 2008/09-Gutachtens aus dem Jahre 2008 von 8.000 neu zu erstellenden Wohneinheiten bzw. mindestens 200 ha neu auszuweisendem Bauland aus. Danach werden diese Zahlen auch heute noch d.h. 6 Jahre später als Grundlage angesehen, ohne dass der heutige Bedarf nachprüfbar ermittelt bzw. aktuell überprüft sowie die in den letzten 6 Jahren erstellten Wohneinheiten in Abzug gebracht worden wären. Damit wird die damalige Prognose ungeprüft und unkritisch einfach fortgeführt bzw. übernommen.

Bei einer derartigen Vorgehensweise würde keine private Firma überleben.

Die Versicherungen der VertreterInnen von Politik und Stadtverwaltung von Aachen sowie des beauftragten Büros BKR und des Hochschulinstitutes um Prof. Selle, dass der Bedarf im Laufe des Verfahrens noch an die Ergebnisse der noch ausstehenden Gutachten und des noch zu erstellenden Baulandkatasters angepasst werden würden, kann nicht wirklich „geglaubt“ werden. Beispielsweise ist im Bereich Richterich das langjährige Versprechen, dass: „Erst eine Erschließungsstraße gebaut sein müsse, bevor der Hausbau beginnen würde“, mit einem Satz im Beschluss vom 05./06.03.2014 in aller Stille gebrochen worden. Nun heißt es: „Erschließungsstraße und Hausbau sollen parallel begonnen werden“. Eine gute und gesunde Skepsis ist bei allen verbalen Bekundungen der Politik und Stadt angebracht, wenn noch nicht einmal auf Papier gefasste Beschlüsse für die Bürger Bestand haben. Vertrauen ist gut, doch Kontrolle ist besser.

Daher fordern wir das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen ruhen zu lassen, bevor nicht alle Grundlagen in Form von Ergebnissen der Aktualisierungen und der neuen Gutachten vorliegen, damit die BürgerInnen vor weiteren, vor allem pekuniären Schäden wie AVANTIS und Tivoli bewahrt werden.

6. Wirtschaftlichkeit

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Avantis (auch auf besten Böden mit AZ > 80) in den 1990-er Jahren hat aufgrund eklatanter Planungsfehler und sicherlich auch politischem Größenwahn zu hohen Folgekosten für die Stadt Aachen, in Wirklichkeit aber für die Aachener BürgerInnen geführt. Teure Infrastrukturkosten für die Erschließung von Straße und Kanal, fehlende städtische Einnahmen durch nicht bzw. schwer zu verkaufende Grundstücke, weitere hohe Kosten für die laut Verkehrswegeplan unbedingt erforderliche da grenzüber-

schreitende Schienenverkehrsverbindung Via Avantis- um nur einige Faktoren zu nennen, belasten die Stadt in Form der Aachener BürgerInnen finanziell (ökologische Kosten sind dabei nicht berücksichtigt).

Trotz mehrfacher Nachfrage (z.B. für die Richtericher Dell) wurde von der Stadt bisher keine Wirtschaftlichkeitsberechnung in irgendeinem uns bekannten Verfahren angestrengt, sondern nur eine sehr grobe Kostenschätzung z.B. für die Campusbahn wie auch für den 2. Bauabschnitt der Richtericher Dell auf einer DIN A4-Seite vorgelegt. Letzteres auch nur, weil sie von der Stadt Aachen als zwingender Bestandteil des Bürgerbegehrens geliefert werden musste. Über die Qualität dieser Kostenschätzung, die für das Bürgerbegehren erstellt worden ist, und für die Stadt Mindereinnahmen ausweist, wenn das Baugebiet nicht erschlossen wird, mag sich jeder seine Meinung bilden.

Fachbereich Recht und Versicherung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Der Oberbürgermeister		 Aachen, 13. Mai 2014	
Richtericher Dell (Aufstellungsbeschluss A 255) Kostenschätzung für Bürgerbegehren					
Gesamtübersicht					
II. Einnahmen		Refinanzierung/Umlagefähigkeit		Gesamterlöse	
Baulandenerlöse		Veräußerung des Nettobaulandes (erschließungsbeitragsfrei, nur städtisches Eigentum)		33.956.000 €	
GESAMTERNAHMEN ca.				33.956.000 €	
III. Kosten					
Erschließung im Plangebiet		umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich für Planstraßen, einsch. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und Abschnitte der Hauptschließungsstraße/OU innerhalb des Bereiches der gegl. städtebaulichen Entwicklung		16.274.000 €	
verbleibende Kosten sind von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern zu tragen, ca. 10-15 % sind nicht umlagefähig und verbleiben bei Stadt: (15 % angenommen)		verbleibende Kosten sind zu 50 % von Grundstückseigentümern zu zahlen, gesetzlicher Gemeindeanteil von 10 % für spätere Beitragsabrechnung wird eine Betrachtung des Gesamtgebietes angenommen (Erschließungseinheit)			
Haupterschließungsstraße - anbaufreier Teil		umfasst erstmalige Herstellung und Ausgleich des anbaufreien Abschnitts der Hauptschließungsstraße/OU außerhalb des geplanten Baugebietes (inkl. Kreisverkehr Banker-Feld-Straße), einsch. Grunderwerb für anbaufreien Teil der Hauptschließungsstraße/OU		5.251.000 €	
Entwässerung		umfasst erstmalige Herstellung der Versickerungsmulden/Rigolen und Ausgleich für Rigolen, einsch. Grunderwerb für Versickerungsflächen		2.899.000 €	
Ausgleich für Baugrundstücke		Kosten zu 100 % auf beitragspflichtige Grundstückseigentümer umlagefähig		2.244.000 €	
Lärmschutz		keine Umlage auf Grundstückseigentümer anzusehen		1.431.000 €	
Planungskosten (übergeordnet)		städtische Kosten		413.000 €	
Pachtkauf		jährliche städtische Mindereinnahmen		9.000 €	
GESAMTKOSTEN ca.				28.502.000 €	
zzgl. jährlich				9.000 €	
Verteilung der Kosten					
voraussetzliche Umlagefähigkeit von Kosten		einschließende Kostenufteilung		Kosten für Stadt	
beitragsfähige Kosten	Kostenanteil für Stadt	Grundstückseigentümer	Stadt	Kosten + gesetzlicher Gemeindeanteil	Möglichkeit zur Refinanzierung durch Grundstückseigentümer
85%	15%	90%	10%	3.824.000 €	für 69 % städtisches Eigentum Kosten für Stadt, da Verkauf von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken
				8.950.000 €	für 31 % nicht-städtisches Eigentum Kosten für Eigentümer nicht-städtischer Flächen
				5.251.000 €	3.850.000 €
				681.000 €	1.530.000 €
				1.421.000 €	696.000 €
				413.000 €	
				9.000 €	
				11.590.000 €	11.668.000 €
				Kosten für Stadt	Kosten für Stadt
					refinanzierbare Kosten
				zgl. jährlich	9.000 €
				zgl. jährlich	9.000 €

Einnahmen/Kosten Stand 2014
 Anpassungen für Folgejahre erforderlich
 Nicht enthalten sind:
 • über die erforderliche technische Erschließung hinausgehende Infrastruktur (öffentliche Grünflächen ohne Entwässerungsfunktion, Spielplätze, soziale Infrastruktur, etc.)
 • Folgekosten (z.B. für jährliche Unterhaltung von Flächen/Anlagen)
 • Personalkosten (für mit der Maßnahme befasste Beschäftigte, personelle Folgekosten für den Betrieb von Infrastruktur-Einrichtungen)

Politik und Stadt weigern sich stetig, trotz mehrfacher Nachfragen allein von der BI-Dell, durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüf- bzw. messbar zu werden. Sicherlich erfordern einige politische Entscheidungen auch Entscheidungen gegen formale wirtschaftliche Kriterien, wozu ggf. die Instandsetzung von Straßen zählen könnte. Nicht entbehrlich ist jedoch die vorherige Kenntnis der wirtschaftlichen Tragweite solcher Entscheidungen, besonders vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs und der damit verbundenen Verteilung neuer Lasten auf noch weniger Schultern, sowie der Kosten und Folgekosten z.B. von AVANTIS und dem neuen Tivoli, die beide unmittelbar zu Grundsteuererhöhungen geführt haben. So macht sich eine Stadt selber unattraktiv.

Wir fordern daher weiterhin die wirtschaftlichen Nachweise für alle Teilprojekte im neuen Flächenentwicklungsplan 2030 der Stadt Aachen.

7. Gutachtengrundlagen

Die Mutter aller Gutachten für den Masterplan 2030 und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das empirica/Quaestio-2008/9-Gutachten von 2008 (vgl. auch weiter oben). Hieraus hat die Stadt Aachen das „Scenario Wohnungsmarktoffensive“ als Planungsgrundlage beschlossen, in dem, wie auch immer ermittelt, empirica/Quaestio von einem leichten aber stetigen „Wachstum“ ausgegangen ist. Ein Jahr später schreibt empirica in einem anderen Gutachten in NRW, dass sich die Bedingungen grundlegend geändert hätten, da nunmehr nicht mehr von einem Bevölkerungswachstum sondern von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen sei. In Aachen wurde/wird dieser Wandel beharrlich ignoriert, da sich das Gutachten ja „auf eine andere Region“ beziehe. Die Grundsätze des Bevölkerungsrückganges sind aber mittlerweile allgemeingültige Meinung und Erfahrung (vgl. oben). Für viele Projekte sind die als Planungsgrundlagen angegebenen Gutachten zu Umweltschutz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Verkehr, Infrastruktur, Lärm, Geruch, Emissionen mit 6 bis 8 Jahren oder auch mehr schlichtweg veraltet und müssen alle überprüft werden, was sich schon aus den zeitlichen Basisdaten (vgl. allgemeiner Vorgang) herauslesen lässt (Beschluss FNP-2030-Auftrag in 2008, Vergabe Auftrag in 2011, Vorstellung Vorentwurf in 2014 etc.).

Wir fordern daher alle Grundlagen für den FNP 2030 Aachen einer kritischen Neubewertung zu unterziehen, da auch diese Planung in das Jahr 2008 zurückreicht und ggf. auf noch älteren Grundlagen basiert.

8. Allgemeine Transparenz

Die Nachvollziehbarkeit der Beschlüsse, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen aber auch zu anderen Planungen geführt haben, sind zwar im Ratsystem „irgendwo“ vorhanden, u.E. für „normale“ Bürgerinnen jedoch nur sehr schwer zu finden bzw. nachzuvollziehen. Z.B. wurde das Verkehrsgutachten zu Richtericher Dell von 2006 erst auf mehrfache Nachfrage in die Unterlagen zum FNP und BP zur Richtericher Dell von der Stadt eingestellt. Das in allen Unterlagen für die Wohnungsmarktoffensive als Grundlage ausgewiesene empirica/Quaestio-2008/9-Gutachten fehlt bis heute in allen Webseiten zu Bebauungs- und Flächennutzungsplänen, trotz mehrfacher Anmahnung durch die BI-Dell; unfassbar!

Wir fordern, dass diese Unterlagen gezielt über die entsprechenden Einsprungsseiten im Ratssystem auffindbar sein sollen.

Die Stadt Aachen betreibt aber weiterhin, aus welchen Gründen auch immer, ihre Planungen, ohne diese Grundlagen nachgewiesen bzw. alte überprüft zu haben.

Es ist zwischenzeitlich unter dem Druck der Argumente der BI-Dell und den Forderungen des Entwurfs des LEP NRW eine Aktualisierung des empirica/Quaestio-Gutachtens 2008/9 zur Entwicklung von Aachen beauftragt, jedoch bisher noch nicht fertig gestellt worden. Trotzdem wird das Verfahren FNP 2030 eingeleitet und kostet bereits jetzt weiter Steuergelder, ohne das Ergebnis der Aktualisierung der o.g. Unterlagen zu kennen.

Es ist zwischenzeitlich unter dem Druck der Argumente der BI-Dell und den Forderungen des Entwurfs des LEP NRW die Erstellung eines Baulandkatasters durch den Rat an die Stadtverwaltung Aachen beauftragt worden, das aber noch nicht einmal zur Hälfte fertiggestellt ist. Trotzdem wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen eingeleitet und kostet bereits jetzt weiter Steuergelder ohne das Ergebnis des Baulandkatasters zu kennen.